

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B.
o założenie księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 listopada 2008 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w B. z dnia 11
marca 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w B. z
dnia 7 stycznia 2008 r., sygn. akt Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do
ponownego rozpoznania.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 11 marca 2008 r. oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 7 stycznia 2008 r. oddalającego wniosek Skarbu Państwa – Nadleśniczego Nadleśnictwa B. w B. o założenie księgi wieczystej dla szczegółowo opisanej nieruchomości leśnej.

Do wniosku dołączone zostały następujące dokumenty: wypis z rejestru gruntów, fragment mapy, odpisy kilkunastu decyzji administracyjnych o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa gospodarstw rolnych, które wcześniej stały się własnością rolników na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z dnia 26 października 1971 r., odpisy decyzji administracyjnych wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym, z których wynika, że wnioskodawcy przekazano w użytkowanie albo w zarząd działki, które po ich połączeniu

stanowią działkę nr (...) /2 objętą wnioskiem o założenie księgi wieczystej. Z treści księgi wieczystej Nr (...) /0 prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...), ujawnione jest prawo własności nieruchomości wskazanych w w/w decyzjach służące Skarbowi Państwa.

W ocenie zarówno Sądu Rejonowego, zaakceptowanej przez Sąd Okręgowy wniosek o założenie księgi wieczystej nie spełniał wymagań wskazanych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako „u.k.w.h.” (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm.) oraz w § 19 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, dalej jako „rozp.k.w.zd.” (Dz. U. Nr 102, poz.1122 ze zm.). Z dołączonych do wniosku dokumentów wynika bowiem, że tylko część działki nr (...) /2 stanowi przedmiot własności Skarbu Państwa, a mianowicie ta część, którą tworzą działki nr (...), (...)8, (...)3, (...)8, (...)0, (...)2 i (...)4, natomiast odnośnie pozostałej części działki nr (...) /2, którą tworzą działki nr (...) /1, (...)0 /1, (...)7, (...)2 i (...)1 wnioskodawca nie przedłożył decyzji, z których wynikałoby, że Skarb Państwa jest ich właścicielem. Decyzje zatwierdzające projekt scalania gruntów nie mogą stanowić – jak podkreślił Sąd Okręgowy - samodzielny i pierwotny tytułu własności, skoro decyzja o scaleniu nie przesądza tytułu własności do gruntów.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw do wydania zarządzenia o obwieszczeniu publicznym w trybie § 24 rozp.k.w.z.d., skoro może ono mieć miejsce tylko wtedy, gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane. Nie może ono zatem zastępować w całości obowiązku wykazania tytułu własności ani nie jest sposobem nabycia własności. Przepis ten ma zastosowanie, gdy osoba składająca wniosek o założenie księgi wieczystej dysponuje pewnymi dokumentami wskazującymi, że najprawdopodobniej jest właścicielem jednakże nie są to dokumenty wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpisania jego prawa w trybie „zwykłym”.

Skarga kasacyjna oparta została na podstawie naruszenia art. 29 u.s.w.g. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że decyzja o scaleniu i wymianie gruntu nie stanowi pierwotnego tytułu własności, a także naruszeniu § 24 rozp.k.w.z.d. przez jego niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy trafnie podniósł, że przepis art. 29 ust.1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, dalej jako: „u.s.w.g.” (Dz. U. Nr 178, poz. 1749 ze

zm.), na który powołał się wnioskodawca, odnosi się do sytuacji, gdy prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej, a wskutek wymiany zmienia się właściciel nieruchomości. Przepis ten dotyczy więc ujawnienia nowego stanu prawnego a nie stanowi pierwotnego tytułu własności do nieruchomości. Wiążącym skutkiem scalenia jest to, że wszystkie osoby zainteresowane tracą prawo własności lub inne prawa do gruntu dotychczasowego, zachowują natomiast w tym samym rozmiarze prawa do wydzielonego w drodze scalenia gruntu ekwiwalentnego.

Uregulowanie przyjęte w art. 29 ust. 1 u.s.w.g. oraz wykładnia tego przepisu zaprezentowana w zaskarżonym postanowieniu nie uniemożliwia jednak zastosowania § 24 rozp.k.w.z.d. Zakresem działania tego przepisu jest sytuacja, gdy osoba składająca wniosek o założenie księgi wieczystej dysponuje pewnymi dokumentami wskazującymi, że najprawdopodobniej jest właścicielem, jednakże nie są to dokumenty wystarczające do założenia księgi wieczystej i wpisania jego prawa w trybie „zwykłym”. Przepis ten ma więc zastosowanie wtedy, gdy przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty nie wykazują w sposób dostateczny prawa własności, lecz jedynie uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości.

Sądy obu instancji odmawiając zastosowania § 24 rozp.k.w.z.d. stwierdziły, że wnioskodawca powinien wykazać, że dysponował tytułem własności do działek, które wniósł do scalenia i za które otrzymał ekwiwalent w postaci działek nr (...)/1, (...)/0/1, (...)/7, (...)/2 i (...)/1. W ocenie Sądu Okręgowego tytuł własności do wszystkich działek uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku scalenia można wykazać wskazując tytuł własności do wszystkich działek wniesionych do scalenia.

Stawianie takiego wymagania w sytuacji, gdy wnioskodawca dysponuje decyzjami zatwierdzającymi projekt scalania gruntów, pozbawiałoby praktycznego znaczenia § 24 rozp.k.w.z.d. Decyzje zatwierdzające projekt scalania gruntów właśnie dlatego, że - jak zaznaczył Sąd Okręgowy – „nie przesądzają tytułu własności do gruntów”, ale, co należy podkreślić, uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości uzyskanej w trybie postępowania scaleniowego, mogą stanowić, zwłaszcza w połączeniu z innymi dokumentami, usprawiedliwioną podstawę zarządzenia obwieszczenia publicznego, o którym mowa w § 24 rozp.k.w.z.d.

Stwierdzając zatem naruszenie tego przepisu przez błędną jego wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie, należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ k.p.c.).